Telic Corp Sdn Bhd lwn Majlis Bandaraya Melaka Bandaraya Bersejarah dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (MELAKA) — GUAMAN SIVIL NO MT2–22–95 TAHUN 2007
MOHTARUDIN BAKI H
8 JANUARY 2009

Prosedur Sivil — Bidang kuasa — Pemeliharaan sementara harta — Permohonan menghalang pihak berkuasa tempatan merobohkan bangunan — Pemeliharaan status quo sementara perbicaraan penuh tindakan selesai — Sama ada terdapat isu-isu bona fide yang serius perlu dibicarakan — Sama ada imbangan kesenangan memihak pemohon — Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 29 k 2(1)

Melalui writ saman di dalam tindakan ini, plaintif telah menuntut terhadap defendan-defendan, antara lain: (i) deklarasi bahawa notis defendan pertama bertarikh 31 Mei 2007 yang telah dikeluarkan di bawah s 72 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 ('Akta') bagi meruntuhkan enam buah bangunan di beberapa lot tanah adalah batal dan tidak sah kerana plaintif bukanlah pemilik tanah-tanah tersebut; (ii) deklarasi bahawa plaintif berhak menjalankan perniagaan ternakan ayam di atas tanah-tanah tersebut di bawah lesen yang dikeluarkan oleh defendan kepada plaintif; dan (iii) deklarasi bahawa defendan pertama tanpa memberi apa-apa jua penjelasan, alasan dan/atau sebab-sebab yang adil, patut dan munasabah tidak berhak merobohkan enam buah bangunan tersebut seperti disebut di notis tersebut. Plaintif kemudiannya telah memfailkan saman dalam kamar lampiran 3 yang bertujuan memelihara sementara atau mengekalkan status quo berkenaan harta atau hal perkara pertikaian tersebut.

Diputuskan, menolak permohonan plaintif dengan kos:

(1) A 29 k 2(1) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT') memberi kuasa budi bicara kepada hakim atau mahkamah bagi mengeluarkan satu perintah pemeliharaan sementara sesuatu harta (interim preservation of the property) sementara suatu tindakan itu diputuskan selepas perbicaraan penuh dijalankan. Pertimbangan utama yang perlu ditekankan oleh hakim sebelum sebarang perintah dalam bentuk injunksi ini dikeluarkan adalah berkaitan faktor pemeliharaan status quo sementara menanti perbicaraan penuh tindakan diselesaikan (lihat perenggan 10–11).

(2) Mahkamah berpuashati bahawa terdapatnya isu-isu bona fide yang serius perlu dibicarakan seperti berikut: (a) sama ada notis yang dikeluarkan di bawah ss 70 dan 72 Akta oleh defendan pertama untuk merobohkan enam buah bangunan itu sah mengikut undang-undang dan boleh dikuat kuasa; (b) sama ada ss 70 dan 72(6) Akta terpakai dalam kes ini yang melibatkan reban ternakan ayam; (c) sama ada Akta tersebut terpakai; (d) sama ada perkataan 'bangunan' seperti ditafsirkan dalam Akta tersebut termasuk reban ternakan ayam; (e) sama ada wujud 'legitimate expectation' bagi pihak plaintif sebagai pemilik lesen perniagaan penternakan ayam untuk menjalankan perniagaan penternakan ayam atas lot-lot tanah tersebut; dan (f) sama ada perintah Mahkamah Persekutuan yang dirujuk oleh kedua-dua pihak mengikat dan terpakai terhadap kes ini (lihat perenggan 18).

(3) Imbangan kesenangan memihak kepada pihak defendan pertama. Jika 'interim preservation order' dibenarkan, secara perbandingan, ia hanya akan membawa kesan yang lebih memudaratkan kepada pihak defendan pertama daripada kerugian atau kerosakan yang akan dialami oleh pihak plaintif atas sebab-sebab berikut: (a) defendan pertama merupakan pihak berkuasa kerajaan tempatan oleh itu satu langkah penilaian yang lebih hati-hati perlu dilakukan; (b) faktor kepentingan awam; (c) ganti rugi merupakan remedi yang mencukupi; dan (d) kegagalan plaintif untuk membuat akujanji berkaitan ganti rugi (lihat perenggan 20–21).

(4) Fakta bahawa defendan pertama merupakan pihak berkuasa kerajaan tempatan dengan sendirinya bukanlah faktor penghalang kepada pengeluaran perintah pemeliharaan sementara terhadap harta. Perintah ini masih boleh dikeluarkan walaupun melibatkan pihak berkuasa kerajaan tempatan (lihat perenggan 21(a)).

(5) Berdasarkan kepada fakta kes ini, perintah pemeliharaan sementara terhadap struktur yang dipertikaikan itu tidak wajar dikeluarkan (lihat perenggan 21(d)).

[English summary

By a writ of summons in this action, the plaintiff claimed against the defendants, inter alia: (i) a declaration that the first defendant's notice dated 31 May 2007 that was issued under s 72 of the Street, Drainage and Building Act 1974 ('the Act') to demolish six buildings on several lots of land was null and void because the plaintiff was not the owner of the pieces of land; (ii) a declaration that the plaintiff was entitled to carry out chicken farming business on the said pieces of land under the licence that was issued by the defendant to the plaintiff; and (iii) a declaration that the first defendant had no right to demolish the six buildings as stated in the notice without

providing any explanations, reasons and/or fair and reasonable excuse. The plaintiff subsequently filed summons in chambers in encl 3 which was intended for interim preservation or maintain the status quo with regards to the property or the subject matter of the dispute.

Held, dismissing the plaintiff's application with costs:

(1) O 29 r 2(1) of the Rules of the High Court 1980 ('RHC') provides discretionary power to the judge or court to issue an interim preservation of property order pending the final disposal of the action upon a full trial. The key consideration required to be emphasised by the judge before granting an order in the form of an injunction is related to preservation of the status quo pending the final disposal of the action (see paras 10–11).

(2) The court was satisfied that there were serious bona fide issues that need to be tried which was as follows: (a) whether the notice issued under ss 70 and 72 of the Act by the first defendant to demolish the six the buildings was legally valid and enforceable; (b) whether ss 70 and 72(6) of the Act was applicable in this case which involved chicken coop; (c) whether the Act was applicable; (d) whether the word 'building' as defined in the Act includes chicken coop (e) whether there existed legitimate expectation for the plaintiff as the licensed owner of the chicken farming business to carry out chicken farming business on the lots of land; and (f) whether the Federal Court order referred to by both parties was binding and applicable to the case (see para 18).

(3) The balance of convenience was in favour of the first defendant. If the interim preservation order was allowed, comparatively, it would only caused more prejudice to the first defendant than the losses or damages suffered by the plaintiff for the following reasons: (a) the first defendant was a local government authority and as such a more careful evaluation should be done; (b) public interest factor; (c) compensation was an adequate remedy; (d) the plaintiff's failure to give undertaking in relation to damages (see paras 20–21)

(4) The fact that the first defendant was a local government authority by itself was not a factor to prevent the issuance of the interim preservation of the property order. This order could still be issued although it involved a local government authority (see para 21(a)).

(5) Based on the facts of this case, the interim preservation order on the disputed structure should not be issued (see para 21(d)).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai pemeliharaan sementara harta, lihat 2(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2007 Reissue) perenggan 4546.

Kes-kes yang dirujuk

Abdul Aziz bin Mohamed Ginan & 108 Ors v Datuk Bandar Kuala Lumpur [2007] 3 MLJ 12, MT (dirujuk)
American Cyanamid v Ethicon Ltd [1975] 1 All ER 504, HL (dirujuk)
Caltex Oil Malaysia Ltd v Tee Than Song [1969] 2 MLJ 184, MT (dirujuk)
Datuk Bandar Kuala Lumpur v Abdul Aziz b Mohamed Ginan & Ors [2007] 4 MLJ 346; [2007] 3 AMR 452, MR (dirujuk)
Ganad Media Sdn Bhd v Dato' Bandar Kuala Lumpur (No 2) [2002] 1 MLJ 508, MT (dirujuk)
Gibb & Co v Malaysia Building Society Bhd [1982] 1 MLJ 271, MP (dirujuk)
Lian Keow Sdn Bhd & Anor v Overseas Credit Finance (M) Bhd & Ors [1982] 2 MLJ 162; [1982] CLJ 350, MP (dirujuk)
Majlis Perbandaran Ampang Jaya v Steven Phoa Cheng Loon & Ors [2006] 2 MLJ 389; [2006] 2 CLJ 1, MP (dirujuk)
Niino & Co Ltd v Kow Lup Kai [1992] 1 MLJ 463, MT (dirujuk)
Saw Seng Kee v Director of Lands & Mines, Penang & Ors [1987] 1 MLJ 80, MT (diikut)
Tan Chong Keat Sdn Bhd v Pintar Pintas Sdn Bhd [2005] 4 MLJ 201; [2005] 2 CLJ 863, MR (dirujuk)
Teknik Cekap Sdn Bhd v Villa Genting Development Sdn Bhd [2000] 6 MLJ 513; [2000] 7 CLJ 385, MT (dirujuk)
Thye Hin Enterprises Sdn Bhd v Daimlerchrysler Malaysia Sdn Bhd [2005] 1 MLJ 293; [2004] 3 CLJ 591, MR (dirujuk)
Wah Loong (Jelapang) Tin Mine Sdn Bhd v Chia Ngen Yiok [1975] 2 MLJ 109, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 ss 70, 70(18), 72, 72(6)
Akta Mahkamah Kehakiman 1964 s 25(2), Jadual perenggan 1, 6
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 29 k 2, 2(1), A 92 k 4
Akta Relief Spesifik 1950 s 54(d)

Mogan Karupiah (Mogan Karupiah) bagi pihak plaintif.
Adillah A Nordin (Adillah A Nordin) bagi pihak defendan-defendan.

Mohtarudin Baki H:

NOTIS RAYUAN PERAYU/PLAINTIF

[1] Ini adalah rayuan oleh perayu/plaintif terhadap keputusan saya yang menolak permohonan perayu/plaintif dengan kos iaitu saman dalam kamar lampiran 3.

[2] Terdapat satu lagi kes No 22–96 Tahun 2007 di mana perkara yang sama menjadi pertikaian. Apa yang berbeza ialah dua notis yang berbeza iaitu notis bernombor 00882 dan 00883 yang dikeluarkan pada tarikh yang sama iaitu 31 Mei 2007.

[3] Saya telah menyediakan alasan penghakiman bagi perkara yang sama di dalam kes MT2–22–96 Tahun 2007. Saya ulangi alasan yang sama bagi kes ini.

SAMAN DALAM KAMAR (SDK) LAMPIRAN 3

[4] Permohonan pihak plaintif untuk mendapatkan perintah:

(a) interim stay (penggantungan sementara) terhadap MBMB daripada melaksanakan notis No 00882/2007 bertarikh 31 Mei 2007; dan/atau

(b) menggantung sementara semua tindakan MBMB untuk meroboh enam buah bangunan di atas lot-lot tanah No 1000, 1268 dan 1269 di Ayer Salak, Mukim Tanjung Minyak Melaka sehingga pelupusan muktamad tindakan ini.

[5] Tujuan utama perintah-perintah seperti dipohon adalah bagi memelihara sementara (interim preservation of property) atau mengekalkan status quo berkenaan harta atau hal perkara yang menjadi tajuk pertikaian iaitu enam buah bangunan ('struktur dipertikaikan') yang didirikan di atas tiga lot tanah berkenaan sehingga penyelesaian muktamad tindakan ini. Plaintif bergantung permohonannya mengikut peruntukan di bawah A 29 k 2(1), A 92 k 4 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dan s 25(2) perenggan 1 dan 6 Jadual kepada Akta Mahkamah Kehakiman 1964 (Akta 91) (Disemak 1972).

RINGKASAN KES

[6] Satu writ saman (lampiran 1) telah difailkan oleh plaintif terhadap dua defendan pada 2 Julai 2007 menuntut:

(a) satu deklarasi bahawa notis defendan pertama No 00882/2007 bertarikh 31 Mei 2007 yang telah dikeluarkan dan disampaikan kepada plaintif di bawah s 72 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) bagi meruntuhkan enam buah bangunan di Lot-lot No 1000, 1268 dan 1269, Ayer Salak, Mukim Tanjung Minyak, Melaka Tengah, Melaka adalah batal tidak sah dari segi undang-undang dan tidak berkesan langsung disebabkan plaintif bukanlah pemilik berdaftar lot-lot 1000, 1268 dan 1269 Ayer Salak, Mukim Tanjung Minyak Daerah Melaka Tengah, Melaka;

(b) satu deklarasi bahawa keputusan defendan pertama untuk mengeluarkan 'the purported' notis di bawah s 72 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 bertarikh 31 Mei 2007 tersebut dikeluarkan oleh defendan pertama kepada plaintif adalah tidak patut, tidak adil dan/atau tidak munasabah di mana keputusan dan notis defendan pertama adalah tidak sah, batal dan tidak berkesan langsung;

(c) satu deklarasi bahawa keputusan defendan pertama untuk mengeluarkan notis bertarikh 31 Mei 2007 yang dikeluarkan oleh defendan pertama kepada plaintif yang memberi notis bahawa defendan pertama akan mengambil tindakan untuk melaksanakan notis tersebut '... dalam tempoh 30 hari daripada tarikh pemberitahuan ...' adalah tidak patut, tidak adil dan/atau tidak munasabah di mana keputusan dan notis defendan pertama tersebut adalah tidak sah, batal dan tidak berkesan langsung;

(d) satu deklarasi bahawa plaintif berhak menjalankan perniagaan ternakan ayam dan mengeksport telur ayam dan makanan binatang di Lot-lot 1000 dan 1269 Tanjung Minyak, Ayer Salak, 75250 Melaka di bawah lesen yang dikeluarkan oleh defendan kepada plaintif bertarikh 28 Disember 2006 tanpa dihalang atau diganggu atau dilarang oleh defendan pertama dan kedua atau mana-mana pihak yang berkenaan dengan apa cara jua pun tanpa penjelasan atau alasan atau sebab-sebab yang sah, patut dan adil dari segi undang-undang;

(e) satu deklarasi bahawa defendan pertama tidak berhak tanpa memberi apa-apa jua penjelasan, alasan dan/atau sebab-sebab yang adil, patut dan munasabah melaksanakan notis defendan pertama bertarikh 31 Mei 2007 dengan No rujukan 00882/2007 dan/atau tidak berhak merobohkan 'enam buah bangunan di Lot No 1000, 1268 dan 1269 di Tanjung Minyak, Melaka' seperti disebut di notis tersebut;

(f) ganti rugi teladan (exemplary damages) terhadap defendan pertama dan kedua; dan

(g) kos.

[7] Pada hari yang sama plaintif turut memfailkan permohonan saman dalam kamar bersama sijil perakuan segera terhadap kedua-dua defendan.

RINGKASAN HUJAHAN PLAINTIF

(a) Satu notis bertarikh 31 Mei 2007 telah dikeluarkan oleh pihak MBMB di bawah s 72 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 menghendaki plaintif dalam masa 30 hari dari tarikh pemberitahuan diserahkan meruntuhkan bangunan/bangunan-bangunan tersebut.

(b) Saman dalam kamar ini dibuat menurut A 29 k 2(1), A 92 k 4 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dan s 25(2) perenggan 1 dan 6 Jadual kepada Akta Mahkamah Kehakiman 1964.

(c) Perkara yang menjadi pertikaian melibatkan enam buah bangunan yang didirikan atas dua lot tanah diguna untuk menjalankan operasi ladang ternakan ayam.

(d) 22 buah reban-reban ayam dalam ladang ternakan telah beroperasi dengan lesen yang dikeluarkan oleh MBMB.

(e) Lesen ini sudah dikeluarkan sejak 28 tahun yang lalu.

(f) Kehidupan dan nama baik perniagaan plaintif bergantung dengan perniagaan ternakan ayam tersebut.

(g) Plaintif mempunyai hak ke atas tanah dan reban-reban yang didirikan di atasnya.

(h) Plaintif perlu melindungi harta bendanya yang didirikan atas tanah tersebut.

(i) Merujuk kepada alasan saman dalam kamar di dalam afidavit sokongan perenggan (a–k), kesemua alasan yang diberi adalah berkaitan isu undang-undang dan fakta yang serius dan bona fide yang boleh dibicara. Perkara ini perlu diputuskan ketika bicara penuh dijalankan. Sebelum isu ini diputuskan oleh mahkamah adalah adil yang status quo perkara yang menjadi pertikaian dikekalkan.

(j) Pelaksanaan notis untuk merobohkan bangunan sebelum bicara penuh akan memusnahkan sama sekali kes plaintif.

(k) Terdapatnya isu undang-undang yang serius.

(l) Ganti rugi bukan remedi yang memadai.

(m) Plaintif mempunyai kes yang baik dan bermerit berpeluang untuk berjaya bila bicara.

(n) Saman dalam kamar plaintif bukan satu permohonan untuk mendapat perintah penggantungan pelaksanaan penghakiman tapi untuk menggantung pelaksanaan notis yang telah dikeluarkan oleh MBMB.

(o) Satu perintah injunksi boleh dikeluarkan terhadap pihak berkuasa kerajaan tempatan.

HUJAH MBMB

(a) Plaintif gagal menunjukkan kepada mahkamah satu keadaan khas.

(b) Dakwaan plaintif yang katakan jika notis itu dikuat kuasakan dan pada

akhirnya plaintif berjaya ketika bicara penuh nanti akan menyebabkan tindakan plaintif sia-sia merupakan dakwaan tanpa asas.

(c) Permohonan plaintif untuk perintah 'interim stay' ini terjumlah kepada satu interlokutori injunksi yang kesannya akan menghalang pihak berkuasa awam melaksanakan tugas berkanun mereka.

(d) Tindakan plaintif tiada merit.

(e) Notis dikeluarkan oleh defendan pertama adalah sah menurut s 72 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 ('Akta 133').

(f) Prinsip ekuiti tidak terpakai dalam kes ini.

(g) Plaintif telah membina struktur yang tidak sah dan meneruskannya tanpa mendapat kebenaran bertulis MBMB.

(h) Plaintif tidak membuat permohonan lanjut kepada pihak berkuasa negeri selepas mendapati pihak MBMB tidak memberi maklumbalas berkaitan dengan permohonan mereka yang pertama sepertimana diperuntukkan di bawah s 70(18) Akta 133.

(i) Plaintif tidak membayar apa-apa cukai ke atas struktur haram tersebut walaupun menjalankan operasi perniagaan komersial. Ini satu kerugian pada kerajaan.

(j) Hujah mengatakan tindakan MBMB tidak berperlembagaan adalah tidak bermerit kerana MBMB tidak pernah menghalang plaintif daripada menjalankan operasi perniagaan yang menguntungkan. MBMB cuma mahu memastikan plaintif mematuhi peruntukan undang-undang semasa menjalankan operasi.

(k) Plaintif tidak mengambil apa-apa langkah untuk mengurangkan kerugiannya. Tiada langkah positif diambil misalnya memasukkan permohonan untuk menjadikan struktur haram itu sebagai struktur yang sah.

ISU-ISU YANG PERLU DIPUTUSKAN

[8] Berikut adalah isu-isu yang telah dikenalpasti yang mana perlu diputuskan oleh mahkamah:

(a) sama ada satu perintah pemeliharaan sementara (interim preservation order) sebagaimana diperuntukkan di bawah A 29 k 2(1) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 wajar dikeluarkan oleh mahkamah sementara menanti pelupusan tuntutan saman plaintif/perayu terhadap MBMB/responden.

(b) sama ada prinsip-prinsip yang terpakai dalam permohonan untuk injunksi interlokutori (*American Cyanamid v Ethicon Ltd* [1975] 1 All

ER 504; *Lian Keow Sdn Bhd v Overseas Credit Finance (M) Bhd & Ors* [1982] 2 MLJ 162; [1982] CLJ 350; *Caltex Oil Malaysia Ltd v Tee Than Song* [1969] 2 MLJ 184) adalah juga terpakai kepada permohonan-permohonan untuk memelihara harta yang menjadi 'subject-matter' kausa atau hal perkara yang dibuat di bawah A 29 k 2 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980.

(c) sama ada atas imbangan kesenangan memihak kepada MBMB dalam tidak membenarkan permohonan 'interim preservation of property'.

UNDANG-UNDANG BERKAITAN

[9] A 29 k 2(1) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 memperuntukkan:

> 2 Detention, preservation, etc of subject-matter of cause or matter
>
> (1) On the application of any party to a cause or matter the Court may make an order for the detention, custody or *preservation of any property* which is the subject-matter of the cause or matter, or as to which any question may arise therein, or for the inspection of any such property in the possession of a party to the cause or matter.
>
> (Penekanan diberi.)

[10] Aturan ini memberi kuasa budi bicara kepada hakim atau mahkamah bagi mengeluarkan satu perintah pemeliharaan sementara sesuatu harta (interim preservation of the property) sementara suatu tindakan itu diputuskan selepas perbicaraan penuh dijalankan. Dengan kata lain, mengekal atau memelihara status quo. Suka saya memetik penghakiman Hakim Abdul Malik Ishak (kini HMR) dalam kes *Teknik Cekap Sdn Bhd v Villa Genting Development Sdn Bhd* [2000] 6 MLJ 513 di ms 517; [2000] 7 CLJ 385 di ms 388 yang menyatakan:

> Basically, the attractive feature of this rule is to provide for the preservation of property (*Chaplin v Barnett* (1912) 28 TLR 256; *Nicholas v Gan Realty Sdn Bhd* [1970] 2 MLJ 89 and *Tan Lay Soon v Kam Mah Theatre Sdn Bhd (Malayan United Finance Bhd, intervener* [1992] 2 MLJ 434) and the power of the court to act under this rule comes from its inherent jurisdiction with the ultimate motive of advancing and promoting a fair trial (*S v S, W v Official Solicitor* [1970] 3 All ER 107). Either the plaintiff or the defendant is entitled to seek the assistance of this rule. If the sum of money is identifiable, then the process of preservation under this rule may be resorted to. Indeed his rule may be invoked to preserve an identifiable sum of money that arises from any criminal activity (*West Mercia Constabulary v Wagener* [1981] 3 All ER 378 and *Chief Constable of Kent v V* [1982] 2 All ER 36). So long as the money can be preserved, this rule may be vigorously resorted to (*Polini v Gray* (1879) 12 Ch D 438).

[11] Selanjutnya, kuasa budi bicara mahkamah ini pada hemat saya perlulah dilaksanakan mengikut kehendak prinsip-prinsip yang sedia ada atau 'an established/well-known principles' dituruti dengan langkah yang berhati-hati (possible care). Pertimbangan utama yang perlu ditekankan oleh hakim sebelum sebarang perintah dalam bentuk injunksi ini dikeluarkan adalah berkaitan faktor pemeliharaan status quo sementara menanti perbicaraan penuh tindakan diselesaikan (*Niino & Co Ltd v Kow Lup Kai* [1992] 1 MLJ 463).

[12] Rasionalnya seperti dinyatakan oleh Raja Azlan Shah KHN, Salleh Abas HMP dan Abdoolcader H, di dalam kes *Gibb & Co v Malaysia Building Society Bhd* [1982] 1 MLJ 271:

> (2) in deciding the manner of interlocutory injunction that should be granted courts of equity will consider how the interests of the parties may best be protected, bearing in mind both the position of the parties subsequently at the final hearing and also questions of hardship and inconvenience in the meantime and will take into account any other relevant discretionary considerations which may arise;

[13] Dalam kes *Wah Loong (Jelapang) Tin Mine Sdn Bhd v Chia Ngen Yiok* [1975] 2 MLJ 109 Abdoolcader H telah memberi garis panduan di ms 110G seperti berikut:

> I think it might perhaps be useful and desirable to set out a synopsis of the well-established principles which govern the grant or refusal of a temporary or interlocutory injunction which are:
>
> (1) whether the plaintiff (and a defendant is for the purposes of his counterclaim in the position of a plaintiff) has made out a strong prima facie case, showing a strong probability of the existence of the legal right on, which he sues and a right to the final relief claimed; but the fact that the plaintiff has made out a prima facie case does not necessarily mean that an interlocutory injunction will issue as of course;
>
> (2) whether the balance of convenience is in the plaintiff's favour and requires an injunction to protect it, ie whether it would cause greater inconvenience to the plaintiff if the injunction is not granted than the inconvenience which the defendant or persons claiming through him would be put to if the interlocutory injunction is granted;
>
> (3) whether the plaintiff will in fact suffer irreparable injury;
>
> (4) whether the case is one in which in the event of success in the suit the plaintiff will not have a proper remedy in being awarded adequate damages;

(5) whether there is clear necessity for affording immediate protection to the plaintiff's alleged right or interest;

(6) the maintenance and preservation of the status quo pending the trial;

(7) an interim or interlocutory mandatory injunction is never granted before trial except in exceptional and extremely rare cases;

(8) an injunction is a discretionary remedy granted only at the discretion of the court on the basis of the principles of equity and on a consideration of the facts, and circumstances viewed in the light of the legal considerations hereinbefore adumbrated.

[14] Selain daripada 'the well-established principles' yang dinyatakan tadi, prinsip-prinsip terpakai dalam permohonan untuk injunksi interlokutori adalah juga perkara yang perlu diambilkira oleh mahkamah. Ini diputuskan di dalam satu kes Mahkamah Rayuan *Tan Chong Keat Sdn Bhd v Pintar Pintas Sdn Bhd* [2005] 4 MLJ 201; [2005] 2 CLJ 863. Dalam penghakiman Mahkamah Rayuan dalam kes tersebut Mohd Ghazali Yusoff HMR memutuskan:

(1) Prinsip-prinsip yang terpakai dalam permohonan untuk injunksi interlokutori (*American Cyanamid v Ethicon Ltd*; *Lian Keow Sdn Bhd v Overseas Credit Finance Bhd*; *Caltex Oil Malaysia Ltd v Tee Than Song*) adalah juga terpakai kepada permohonan-permohonan untuk memelihara harta yang menjadi 'subject-matter' kausa atau hal perkara yang dibuat di bawah A 29 k 2 KMT.

[15] Selanjutnya dalam penghakiman tersebut juga menyatakan:

> We found nothing erroneous with the decision of the learned judge in granting the order prayed for by the respondent in this application. Order 29 r 2 of the rules provides for a pre-trial remedy available to a party before the full trial of an action, viz, the preservation of the subject matter of the dispute. In these proceedings, the balance of the proceeds of sale of the said property is the subject matter. The said property has been sold to a third party by way of auction after the foreclosure proceedings. Public Bank Bhd would be legally bound to pay the balance of the proceeds of sale to the appellant, it being the registered owner of the said property at the material time. It is the contention of the respondent, in pursuing its counterclaim, that it is entitled to damages in the sum of RM1.28m and that if the balance of the proceeds of sale is paid to the appellant, the monies will be utilised by the appellant and it will be left with no remedy.
>
> We are of the view that the above principles would equally apply to applications for the preservation of property which is the subject matter of the cause or matter made pursuant to O 29 r 2 of the Rules. Just as an application for injunction, an application for the preservation of property is a pre-trial remedy.

[16] Seterusnya Mahkamah Rayuan juga dalam kes *Thye Hin Enterprises Sdn Bhd v Daimlerchrysler Malaysia Sdn Bhd* [2005] 1 MLJ 293; [2004] 3 CLJ 591 telah memberi satu panduan berguna tentang apakah langkah yang perlu dilakukan oleh seseorang hakim dalam mendengar permohonan bagi perintah injunksi seperti dinyatakan dalam petikan berikut:

> The steps to be taken by a judge hearing an application for an injunction at the interlocutory stage have been set out by this court in *Keet Gerald Francis Noel John v Mohd Noor bin Abdullah & Ors* [1995] 1 MLJ 193; [1995] 1 CLJ 293. In that case, Gopal Sri Ram JCA said (at pp 206–207 (MLJ); pp 305–306 (CLJ)):
>
> > To summarise, a judge hearing an application for an interlocutory injunction should undertake an inquiry along the following lines:
>
> (1) he must ask himself whether the totality of the facts presented before him discloses a bona fide serious issue to be tried. He must, when considering this question, bear in mind that the pleadings and evidence are incomplete at that stage. Above all, he must refrain from making any determination on the merits of the claim or any defence to it. It is sufficient if he identifies with precision the issues raised on the joinder and decides whether these are serious enough to merit a trial. If he finds, upon a consideration of all the relevant material before him, including submissions of counsel, that no serious question is disclosed, that is an end of the matter and the relief is refused. On the other hand if he does find that there are serious questions to be tried, he should move on to the next step of his inquiry;
>
> (2) having found that an issue has been disclosed that requires further investigation, he must consider where the justice of the case lies. In making his assessment, he must take into account all relevant matters, including the practical realities of the case before him. He must weigh the harm that the injunction would produce by its grant against the harm that would result from its refusal. He is entitled to take into account, inter alia, the relative financial standing of the litigants before him. If after weighing all matters, he comes to the conclusion that the plaintiff would suffer greater injustice if relief is withheld, then he would be entitled to grant the injunction especially if he is satisfied that the plaintiff is in a financial position to meet his undertaking in damages. Similarly, if he concludes that the defendant would suffer the greater injustice by the grant of an injunction, he would be entitled to refuse relief. Of course, cases may arise where the injustice to the plaintiff is so manifest that the judge would be entitled to dispense with the usual undertaking as to damages (see *Cheng Hang Guan & Ors v Perumahan Farlim (Penang) Sdn Bhd & Ors* [1988] 3 MLJ 90). Apart from such cases, the judge is entitled to take into account the plaintiff's ability to meet his undertaking in damages

should the suit fail, and, in appropriate cases, may require the plaintiff to secure his undertaking, for example, by providing a bank guarantee; and

(3) the judge must have in the forefront of his mind that the remedy that he is asked to administer is discretionary, intended to produce a just result for the period between the date of the application and the trial proper and intended to maintain the status quo, an expression explained by Lord Diplock in *Garden Cottage Foods Ltd v Milk Marketing Board* [1984] AC 130; [1983] 2 All ER 770; [1983] 3 WLR 143 and applied in *Cheng Hang Guan*. It is a judicial discretion capable of correction on appeal. Accordingly, the judge would be entitled to take into account all discretionary considerations, such as delay in the making of the application or any adequate alternative remedy that would satisfy the plaintiff's equity, such as an award of monetary compensation in the event that he succeeds in establishing his claim at the trial. Any question going to the public interest may, and in appropriate cases should, be taken into account. A judge should briefly set out in his judgment the several factors that weighed in his mind when arriving at his conclusion.

[17] Berdasarkan panduan di atas saya telah mengambil langkah-langkah berkaitan seperti yang disarankan dalam menjalankan kuasa budi bicara saya. Langkah pertama yang saya ambil adalah menyoal diri saya, berdasarkan keseluruhan fakta yang ada di hadapan saya ketika itu sama ada ianya ada mendedahkan persoalan bona fide yang serius untuk dibicarakan. Saya amat sedar bahawa suratcara yang ada di hadapan saya pada ketika itu hanyalah saman dan pernyataan tuntutan, saman dalam kamar serta afidavit yang menyokong dan menentang. Selain daripada suratcara tersebut saya juga telah menarik perhatian dan minda saya ke atas penghujahan bertulis yang telah dimasukkan oleh kedua-dua peguam cara yang terpelajar. Di dalam menilai fakta-fakta relevan berdasarkan suratcara yang amat terbatas ketika itu saya sentiasa mengingatkan diri saya untuk tidak membuat sebarang keputusan ke atas merit kes berkenaan.

[18] Berdasarkan penelitian saya ke atas suratcara-suratcara yang difailkan dalam kes ini, saya berpuas hati yang terdapatnya isu-isu bona fide yang serius perlu dibicarakan. Isu-isu tersebut yang telah saya kenalpasti adalah seperti berikut:

(a) sama ada notis yang dikeluarkan di bawah ss 70 dan 72 Akta 133 bertarikh 31 Mei 2007 oleh MBMB untuk merobohkan enam buah bangunan itu sah mengikut undang-undang dan boleh dikuat kuasa;

(b) sama ada ss 70 dan 72(6) Akta 133 terpakai dalam kes ini yang melibatkan rumah ternakan ayam; A

(c) sama ada Akta 133 terpakai;

(d) sama ada perkataan 'bangunan' seperti ditafsirkan dalam Akta 133 termasuk rumah ternakan ayam; B

(e) sama ada wujud 'legitimate expectation' bagi pihak plaintif sebagai pemilik lesen perniagaan penternakan ayam tersebut untuk menjalankan perniagaan penternakan ayam atas lot-lot tanah tersebut;

(f) sama ada perintah Mahkamah Persekutuan yang dirujuk oleh kedua-dua pihak mengikat dan terpakai terhadap kes dalam tindakan ini. C

[19] Setelah mendapati bahawa terdapatnya persoalan serius yang perlu dibicarakan, seterusnya saya telah mengambil langkah lanjut iaitu menimbangkan atas imbangan kesenangan ke arah mana keadilan dalam kes ini akan memihak. Bagi memastikan penilaian dibuat dilaksanakan dengan betul saya telah memfokuskan minda saya dengan mengambilkira prinsip-prinsip sedia ada sebagaimana dinyatakan sebelum ini. D

E

[20] Berdasarkan fakta-fakta yang terlibat dalam kes ini, adalah penghakiman saya untuk memutuskan bahawa atas imbangan kesenangan ianya adalah memihak kepada pihak MBMB.

F

[21] Saya berpendapat jika 'interim preservation order' dibenarkan, secara perbandingan, ia hanya akan membawa kesan yang lebih memudaratkan kepada pihak MBMB daripada kerugian atau kerosakan yang akan dialami oleh pihak plaintif. Alasannya seperti berikut:

(a) *MBMB merupakan pihak berkuasa kerajaan tempatan dari itu satu langkah penilaian yang lebih hati-hati perlu dilakukan* G

Fakta bahawa MBMB adalah merupakan pihak berkuasa kerajaan tempatan, di dalam penghakiman saya, dengan sendirinya bukanlah sebagai faktor penghalang kepada pengeluaran perintah pemeliharaan sementara terhadap harta. Pada hemat saya, perintah ini masih boleh dikeluarkan walaupun melibatkan pihak berkuasa kerajaan tempatan. Apa yang penting adalah satu penilaian yang lebih berhati-hati perlulah dilakukan oleh mahkamah dalam menjalankan kuasa budi bicaranya apabila melibatkan pihak tersebut. Dalam hal demikian mahkamah perlulah mengambilkira terdapatnya peruntukan undang-undang yang spesifik berkaitan dengan perintah injunksi seperti s 54(d) Akta Relief Spesifik 1950. H I

Peguam cara MBMB yang terpelajar di dalam hujahannya di ms 6 perenggan 2.3 dengan tajuk 'The plaintiff's application for stay is

tantamount to an interlocutory injunction restraining a public authority from exercising its statutory power' antara lain berhujah bahawa jika perintah injunksi diberikan akan bererti membenarkan plaintif mencampuri dengan kewajipan atau tugas statutori MBMB menurut Akta berkaitan. Ini tidak sepatutnya dibenarkan. Beliau juga telah merujuk kepada kes *Saw Seng Kee v Director of Lands & Mines, Penang & Ors* [1987] 1 MLJ 80 di mana di ms 81 menyatakan prinsip berikut:

> It is settled law that a public authority — and the urban development authority is such a body — should not be restrained by interlocutory injunction from exercising its statutory powers unless the plaintiff has shown a real prospect of success in his claim for a permanent injunction at the final hearing.

Peguam cara plaintif pula menyangkal hujahan tersebut sebaliknya berhujah dan bersandarkan kepada kes Mahkamah Tinggi yang diputuskan oleh Hakim Mohd Hishamudin dalam *Abdul Aziz bin Mohamed Ginan & 108 Ors v Datuk Bandar Kuala Lumpur* [2007] 3 MLJ 12 bila mana satu perintah interim injunksi telah dikeluarkan oleh hakim berkenaan terhadap pejabat Datuk Bandar Kuala Lumpur berdasarkan satu notis yang telah dikeluarkan oleh Datuk Bandar. Kes *Saw Seng Kee*, yang dirujuk oleh peguam cara MBMB tidak menyatakan larangan secara mutlak bagi satu perintah interim injunksi dikeluarkan terhadap pihak berkuasa awam, hujah peguam plaintif lagi. Oleh yang demikian satu perintah injunksi masih boleh dikeluarkan terhadap satu badan seperti MBMB.

Berkaitan dengan isu di atas, saya bersetuju dan bersependapat dengan penghakiman Hakim Hishamudin dalam kes *Abdul Aziz* tersebut. Oleh itu saya berpendapat perintah injunksi masih boleh dikeluarkan terhadap MBMB dengan syarat plaintif mestilah menunjukkan bahawa kesnya mempunyai harapan cerah untuk berjaya bagi mendapatkan satu perintah injunksi kekal semasa perbicaraan sebenar. Kes *Ganad Media Sdn Bhd v Dato' Bandar Kuala Lumpur (No 2)* [2002] 1 MLJ 508 dan *Saw Seng Kee*, adalah dirujuk dan diikut.

Berdasarkan dapatan di atas, saya telah meneliti saman dan pernyataan tuntutan plaintif. Hasilnya didapati, ia gagal menunjukkan bahawa plaintif mempunyai harapan cerah untuk berjaya mendapatkan perintah injunksi kekal. Di ms 15–18 perenggan 42 saman dengan jelas memohon relief-relief deklarasi serta ganti rugi. Tidak terdapat dalam mana-mana perenggan yang boleh menunjukkan yang plaintif memohon perintah injunksi sama ada sementara atau kekal.

(b) *Faktor kepentingan awam*

Tindakan MBMB dalam mengeluarkan notis selaras dengan peruntukan s 72 Akta. Struktur haram yang didakwa oleh MBMB telah didirikan oleh plaintif adalah tanpa kebenaran pihak berkuasa. Inferens yang boleh dibuat adalah bangunan-bangunan yang didirikan itu kemungkinan besar tidak selamat dan akan mengundang bahaya kepada penduduk dalam kawasan itu ataupun pihak luar yang datang berurusan dengan plaintif. Apa-apa malapetaka yang tidak dijangka boleh berlaku yang mana berkemungkinan akan menyebabkan kecederaan, kerosakan atau kerugian atas mana-mana orang. Sekiranya kemalangan atau kecelakaan berlaku melibatkan premis berkenaan, pihak yang akan dipertanggungjawabkan adalah pihak berkuasa tempatan iaitu MBMB dalam kes ini selain daripada tuanpunya premis. Lebih-lebih lagi dalam keadaan jika berlaku fakta kegagalan MBMB dalam mengeluarkan notis menurut s 72 Akta 133 yang merupakan satu kewajipan statutorinya. Ini akan membawa pelbagai tohmahan daripada orang ramai terhadap kewibawaan pihak MBMB yang akhirnya akan mencemarkan imejnya di mata pembayar cukai khususnya.

Justeru itu, demi kepentingan awam, saya berpendapat kewujudan struktur yang dipertikaikan itu tidak seharusnya dipelihara pada peringkat ini sementara menunggu tindakan ini diputus secara muktamad.

(c) *Ganti rugi merupakan remedi yang mencukupi*

Pada hemat saya ganti rugi merupakan satu remedi yang mencukupi sekiranya plaintif berjaya di dalam tindakan ini. Plaintif ada memohon seperti di perenggan 12 ms 18 saman, ganti rugi teladan. Berdasarkan fakta itu, saya berpendapat plaintif lebih berminat untuk mendapatkan ganti rugi dalam bentuk kewangan dan bukannya kepentingan atas tanah. Lagipun lot-lot tanah tersebut bukannya dipunyai oleh plaintif. Ini bermakna plaintif cuma akan kehilangan struktur-struktur bangunan yang dipertikaikan yang mana nilainya boleh diukur dan boleh dikualitatifkan sebagaimana di perenggan 7.1 saman yang mana plaintif nilaikan sebanyak RM7 juta kesemuanya. Jumlah yang diplidkan itu sudah tentu tertakluk kepada taksiran mahkamah. Dalam hal demikian saya berpendapat, plaintif tidak akan mengalami kerosakan yang tidak dapat dipulihkan. Beliau masih boleh memohon lesen perniagaan ternakan ayam serta mendirikan reban-reban ayam menurut peraturan yang berkuat kuasa di atas premis yang sama sekiranya notis untuk merobohkan itu dilaksanakan. Jika pun berlaku kerosakan atau kerugian, pada hemat saya ianya boleh dipampaskan lebih-lebih lagi

MBMB adalah sebuah pihak berkuasa kerajaan tempatan yang mempunyai kemampuan kewangan yang kukuh.

(d) *Kegagalan plaintif untuk membuat akujanji berkaitan ganti rugi*

Kes ini bukanlah satu kes yang sesuai di mana akujanji berkaitan ganti rugi boleh dikecualikan. Pertamanya, permohonan untuk perintah pemeliharaan sementara harta ini dibuat terhadap pihak berkuasa kerajaan tempatan yang sedang dalam proses melaksanakan tugas statutorinya. Pada pandangan saya, jika ianya dibenarkan dan struktur yang dipertikaikan itu tidak dirobohkan, ia akan hanya memberi isyarat yang salah kepada orang ramai terutama bagi mereka yang sedang membina atau mendirikan bangunan tanpa mengikut peraturan sedia ada. Ini boleh menggalakkan pertumbuhan struktur atau bangunan yang tidak mengikut peraturan. Keadaan ini tidak sepatutnya dibenarkan lebih-lebih lagi atas faktor keselamatan. Bahkan adalah tidak mustahil pihak MBMB juga akan menjadi salah satu defendan sekiranya berlaku sesuatu kemalangan yang melibatkan premis berkenaan atas sebab kegagalan atau kecuaian menjalankan tugas statutorinya. Sudah tentu ianya akan melibatkan satu tuntutan dengan jumlah ganti rugi yang besar. Kes *Highland Tower* adalah satu contoh terbaik. Rujuk *Majlis Perbandaran Ampang Jaya v Steven Phoa Cheng Loon & Ors* [2006] 2 MLJ 389; [2006] 2 CLJ 1.

Atas semua kemungkinan di atas saya berpendapat adalah wajar dan patut plaintif memberi akujanji akan membayar kepada MBMB jika dengan pengeluaran perintah pemeliharaan sementara struktur yang dipertikaikan itu akan menyebabkan kerugian kepada pihak MBMB.

Dalam kes *Datuk Bandar Kuala Lumpur v Abdul Aziz b Mohamed Ginan & Ors* [2007] 4 MLJ 346; [2007] 3 AMR 452 Mahkamah Rayuan melalui penghakiman Zulkefli Ahmad Makinudin HMR di ms 348 (MLJ); ms 454 (AMR) telah memutuskan membenar rayuan pihak perayu bagi mengetepikan perintah interim injunksi yang dikeluarkan terhadap Datuk Bandar Kuala Lumpur. Dalam kes itu, diputuskan juga bahawa hakim yang bijaksana tersilap dalam undang-undang dan fakta dalam kegagalannya untuk menilai secara betul dan menumpukan mindanya ke atas perkara relevan yang wujud dalam kes tersebut sebelum memutuskan bahawa atas imbangan kesenangan memihak kepada plaintif-plaintif. Sepatutnya ia memihak kepada defendan. Mahkamah Rayuan telah memberi empat alasan mengapa ianya memihak kepada defendan. Alasan keempat seperti petikan di bawah:

Fourthly, no undertaking to pay damages have been given by the plaintiffs. In any event, any undertaking by the plaintiffs would remain a mere undertaking as the plaintiffs are not in any financial position to pay damages. For the defendant it has stated that losses of about RM165,000 per day is incurred by the concessionaire company assigned to construct the DUKE project for the delay in taking possession of the site where the plaintiffs squatter huts are located. The defendant further stated that from the date of the ad interim injunction given on 22 September 2006 until 6 February 2007 the concessionaire company has incurred losses of about RM25m. In our view these losses would in turn cause financial implications to the government. On the other hand the defendant or the concessionaire company is in financial position to pay damages to the plaintiffs in the event the plaintiffs ultimately succeeds at the full trial.

Merujuk kepada afidavit Hj Azmi bin Hj Hussain di lampiran 9 di ms 8 perenggan 21(a) jelas menyatakan tentang kemampuan pihak MBMB membayar kerugian plaintif sekiranya ada. Dalam hal demikian, saya berpendapat pihak plaintif perlu membuat akujanji untuk membayar apa-apa kerugian kepada pihak MBMB. Namun, ini gagal dilakukan. Berdasarkan fakta ini sahaja saya berpendapat perintah pemeliharaan sementara terhadap struktur yang dipertikaikan itu tidak wajar dikeluarkan.

PENUTUP

[22] Berdasarkan alasan-alasan yang telah diberikan di atas saya memerintahkan saman dalam kamar plaintif di lampiran 3 ditolak dengan kos.

Permohonan ditolak dengan kos.

Reported by Kanesh Sundrum